



COMUNE DI GENOVA

PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE DI UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI DI CIVICA PROPRIETÀ

04. Villa Grimaldi "La Fortezza"



con la consulenza di



Aprile 2018



COMUNE DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA

Sindaco
Marco Bucci

**Assessore allo Sviluppo e Promozione
economica della Città**
Giancarlo Vinacci

*Direzione Sviluppo economico e Progetti di
innovazione strategica*

Assessore al Bilancio e Patrimonio
Pietro Picocchi

*Direzione Valorizzazione Patrimoniale e
Demanio marittimo*



Consorzio Stabile CAIRE
Elaborazione a cura di Atlante srl

Consulente Strategico
Giampiero Lupatelli

Team di lavoro
Lorenzo Baldini
Andrea Salonia
Francesco Avesani



JLL - Jones Lang LaSalle SpA

Team di lavoro
Luca Villani
Claudio Piccarreta
Federica Spini

INDICE

<i>Introduzione</i>	04
A. CONTESTO LOCALE DI RIFERIMENTO	06
B. SCHEDE DEGLI IMMOBILI	16
01. Ex mercato Ittico, p.zza Cavour	17
02. Ostello della gioventù, via Costanzi 120	36
03. Villa Gruber, Corso Solferino	53
04. Villa Grimaldi "La Fortezza", via Palazzo della Fortezza 4	72
05. Ufficio, via Pietro Borsieri 11	93
06. Ex mercato coperto Cortellazzo, via Fabio Persico	106
07. Villa Serra, Giardini Luciano Melis	121
08. Ex Scuola, viale Bernardo Brea 65	140
09. Locali sottostrada, corso Italia vicino al civico 19	157
10. Ex casa di riposo, via Donati 5	171
11. Ufficio, via XX Settembre 7	187
12. Ufficio/Appartamento, via XX Settembre 7	200
13. Magazzino, via XX Settembre 11	215
14. Ex mercato coperto Cornigliano, piazza Monteverdi	227
15. Uffici/Negozi, via dei SS. Giacomo e Filippo	242
16. Ufficio, piazza del Portello	258
17. Palazzo Galliera, via Garibaldi 9	272
18. Ex Scuola Quasimodo, via Podestà	290
19. Locali sottostradi, piazza Cadevilla 15	306
C. PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE	319



4.

VILLA GRIMALDI "LA FORTEZZA"

via Palazzo della Fortezza, 4

TIPOLOGIA	<i>Villa Storica</i>
ANNO (Ristrutt.)	1650 (1983)
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato</i>
SUP. LORDA	3.862 mq
SUP. COPERTA	982 mq
PIANI F.T.(interrati)	3 (1)
ZONA	<i>Sampierdarena (Ovest)</i>
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>
USO	<i>Istituto Tecnico (2008)</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>

L'edificio sorge nel centro di Sampierdarena, a ovest del centro di Genova, storico quartiere popolare legato alle attività portuali. Il palazzo Seicentesco dispone di una pertinenza esterna di circa 1.000 mq, un ampio giardino rialzato rispetto alle strade che circondano il lotto. L'edificio è libero sui quattro fronti e risulta molto luminoso. Dal secondo dopoguerra è stato utilizzato come edificio scolastico fino alla chiusura nel 2008. Da allora l'edificio è vuoto.

Un portico al piano terra introduce ad una salone centrale attorno al quale sono organizzati gli ambienti. Dallo scalone si sale al primo piano dove è presente un monumentale loggiato alto 10 m, decorato con stucchi a cassettoni e altorilievi, che affaccia a nord. Dal loggiato si accede al salone principale affrescato. Vari corpi scale di servizio conducono al sottotetto, in parte abitabile. Lo stato manutentivo è scarso anche a causa delle alterazioni rese necessarie dall'uso scolastico. Si segnalano parziali distaccamenti di intonaci e alcune crepe sulle volte dei locali principali. Le strutture lignee di copertura appaiono in buono stato di conservazione

Rispetto al contesto, l'edificio affaccia a nord su via Daste (la via principale di Sampierdarena, in parte pedonalizzata) dove si trovano altri tre istituti scolastici ospitati nel complesso di Villa Sassi. I restanti tre lati fronteggiano un'edilizia residenziale moderna, in parte tardo Ottocentesca e in parte anni '50 e '60, piuttosto densa (fino a 6-7 piani) e di qualità modesta, la cui presenza incombe sull'immobile. Sul fianco sud è collocato un mercato coperto che non risulta particolarmente attivo.

72



LOCALIZZAZIONE



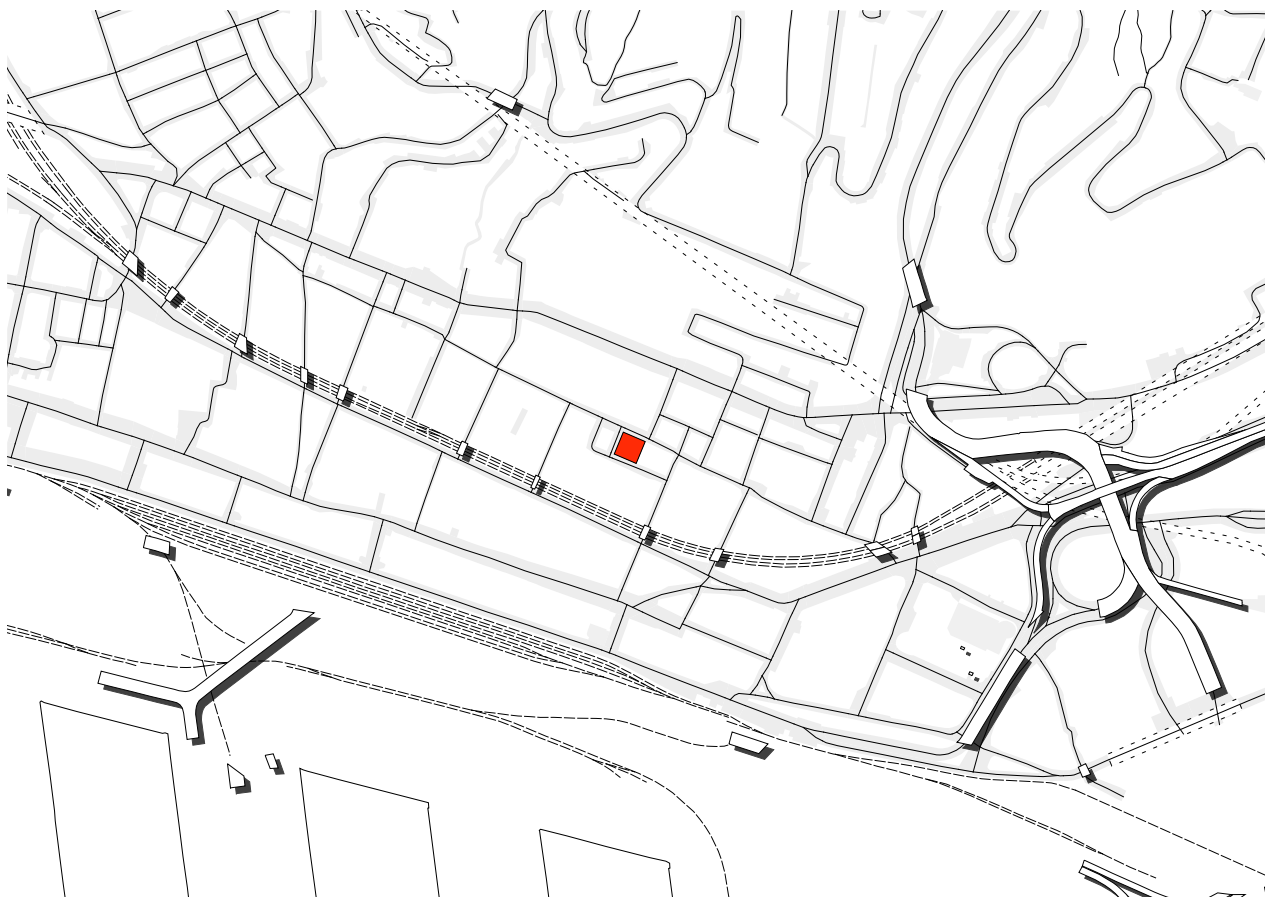
Ortofoto



Vista aerea



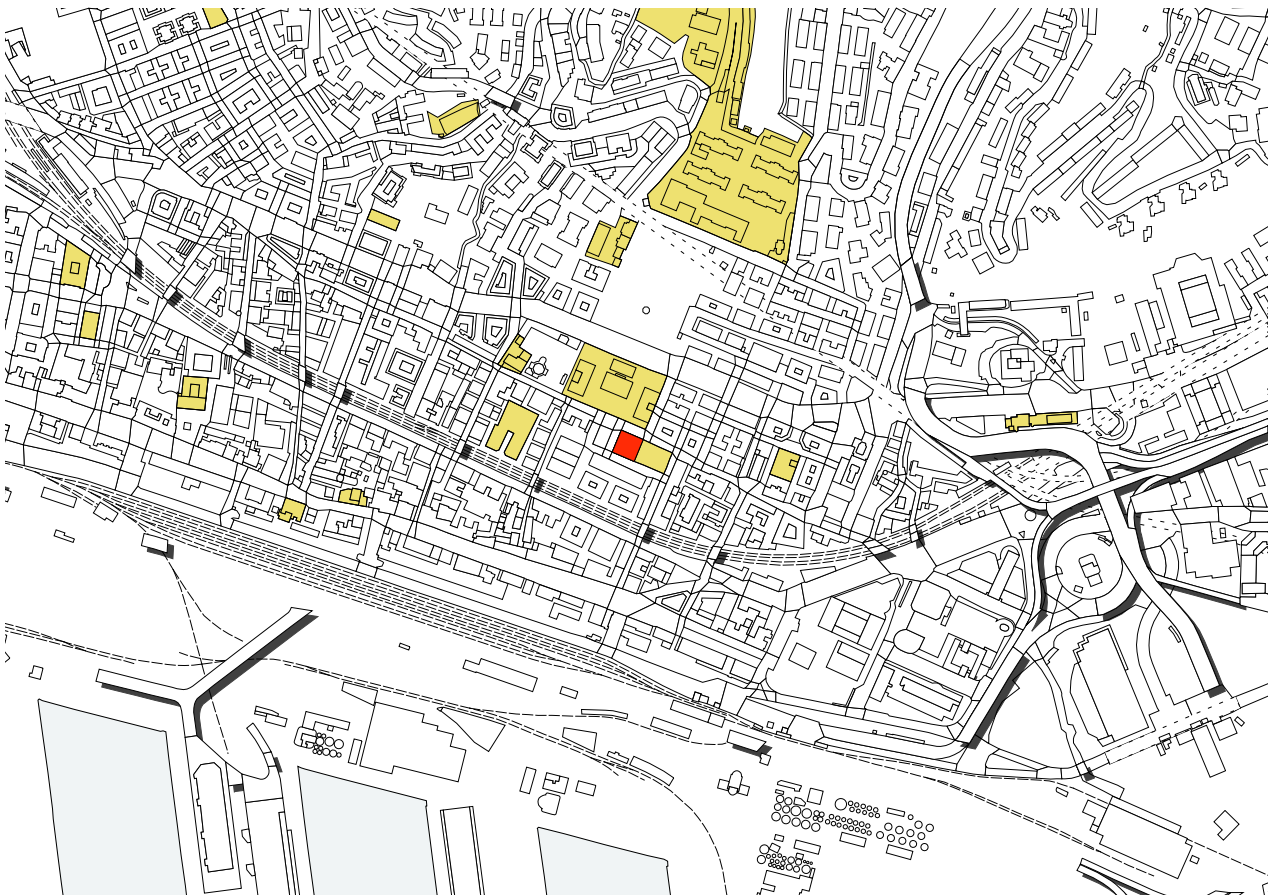
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali

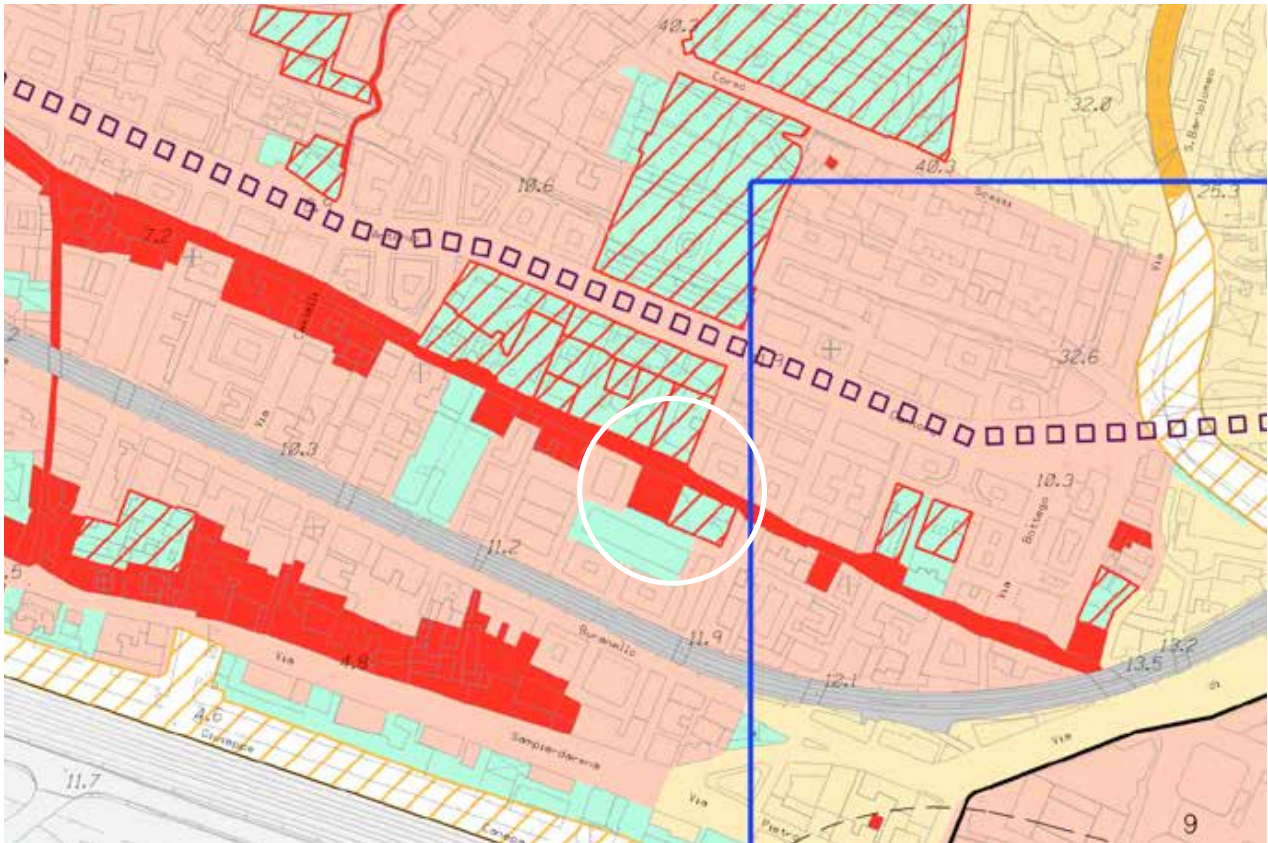


Aree a servizi e ricreative



Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **46**, particella **34**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,..)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Distaccamento intonaci interni			

A=buono B=sufficiente C=scarso D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

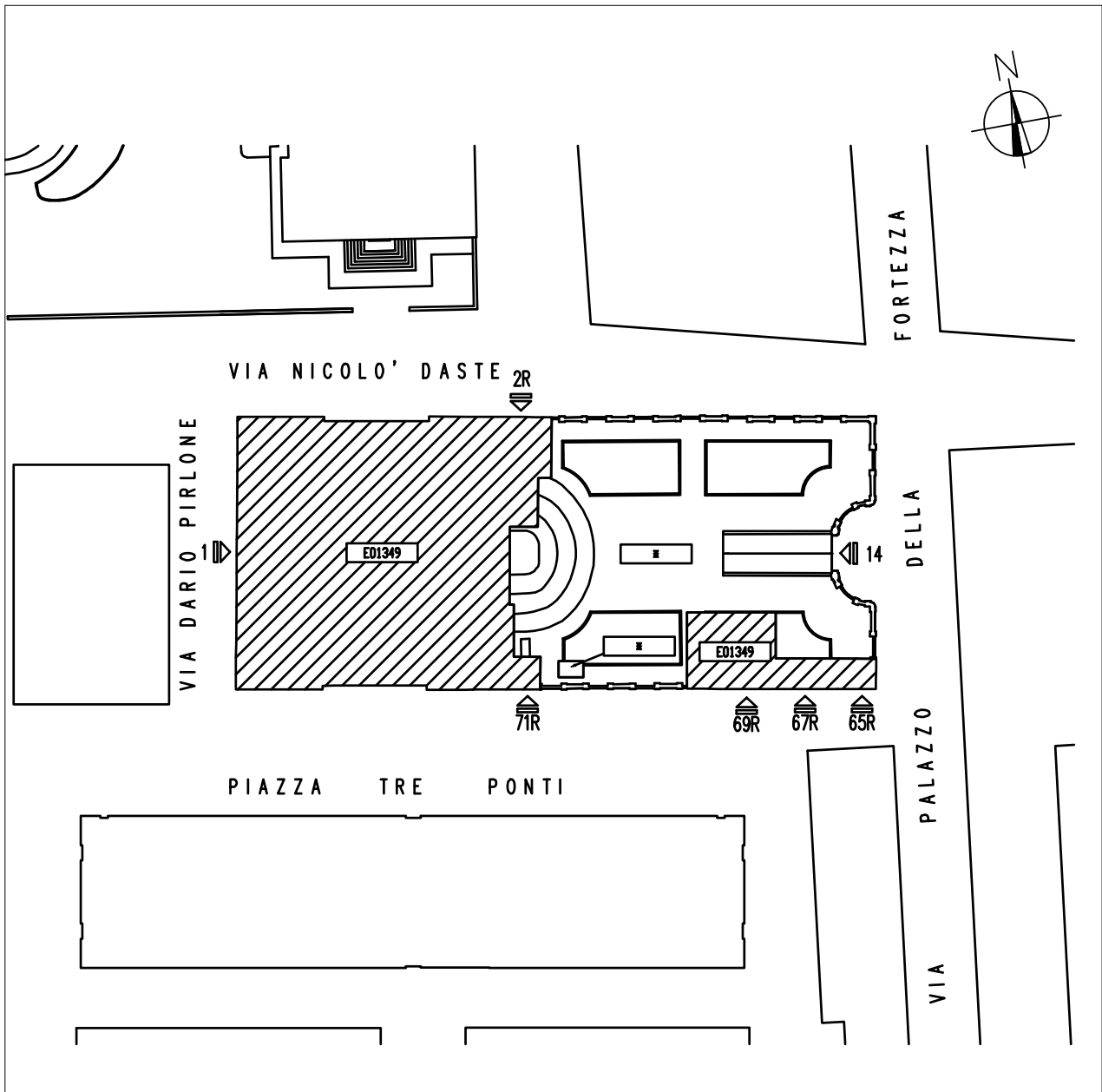
PLANIMETRIE & CONSISTENZE

PIANO STRATEGICO DI
VALORIZZAZIONE DI UN
PORTAFOGLIO DI IMMOBILI
DI CIVICA PROPRIETÀ

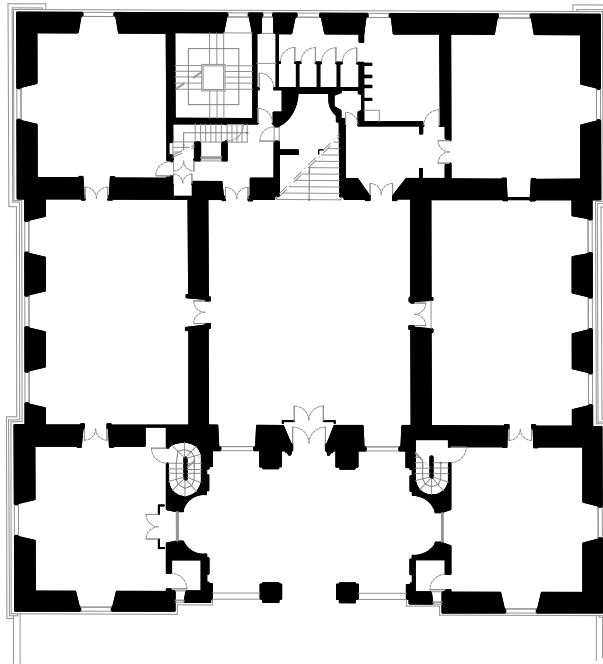


4.VILLA GRIMALDI "LA FORTEZZA"

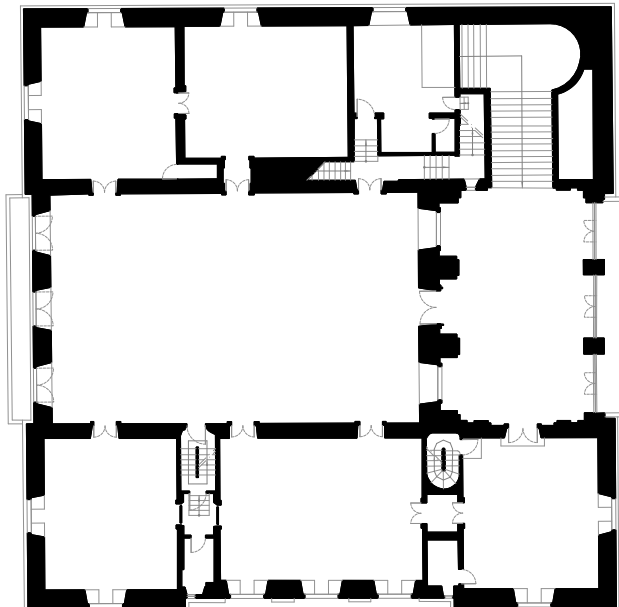
79



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
4	Palazzo Fortezza	-1	depositi magazzini	semi	872	3862
			anessi su strada	semi	109	
		0	villa	sopra	742	
		0,5	villa	sopra	449	
		1	villa	sopra	792	
		2	sottotetto praticabile	sopra	545	
		vari	altro	-	353	

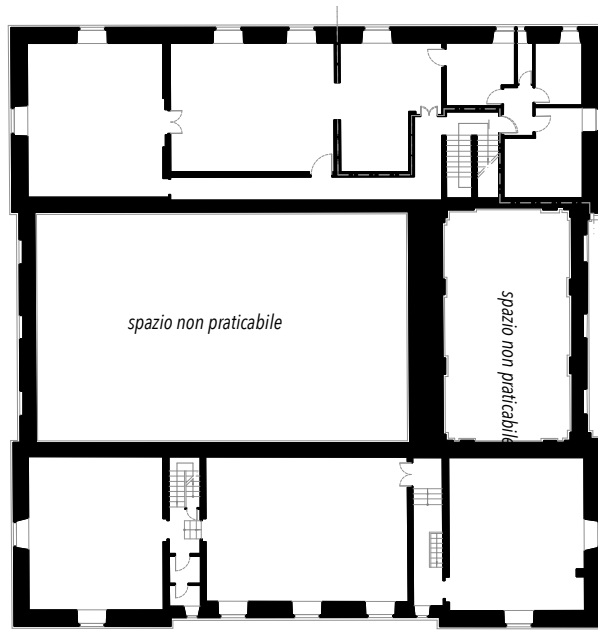


Piano terra

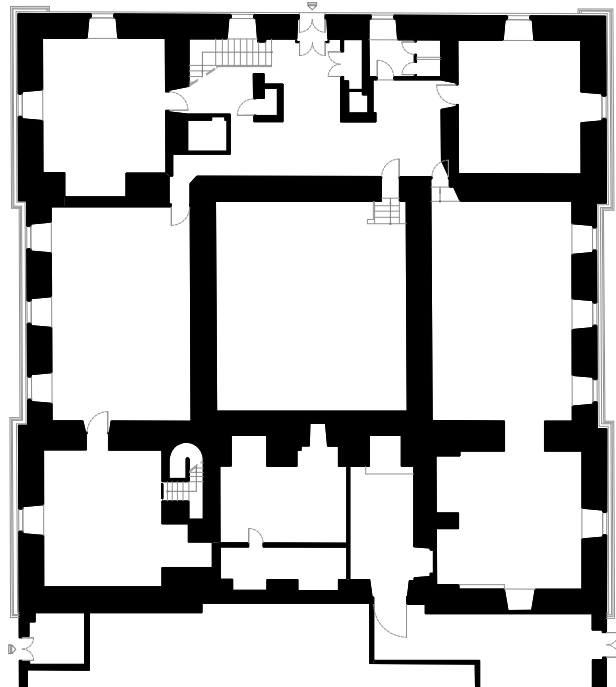


Piano primo





Piano secondo (sotto tetto)



Piano seminterrato





Vista dell'ingresso al piano terra



Dettaglio delle porte con cornici e decorazioni in ardesia



Vista della scala voltata dal salone d'ingresso al piano terra



Vista del salone d'ingresso dal pianerottolo della scala



Vista dalla scala della loggia decorata posta a nord al primo piano



Vista della loggia voltata decorata con stucchi posta a nord al primo piano



Vista della salone principale posto al primo piano



Dettaglio di una delle stanze affrescate poste al primo piano



Vista della salone principale posto al primo piano



Vista degli ambienti mansardati posti al secondo piano



Dettaglio della volta affrescata in una delle stanze al primo piano



Dettaglio di una finestra in una stanza al primo piano



Dettaglio di una modifica intervenuta per l'uso a scuola del palazzo al pt



Vista dei locali posti nel piano seminterrato



Vista dei locali posti nel piano seminterrato



Vista dei locali posti nel piano seminterrato



Vista del degrado degli intonaci della loggia esterna a est



Vista del degrado delle superfici parietali interne



Vista del degrado degli intonaci interni al piano seminterrato



Vista delle esfoliazioni degli intonaci interni



Vista del fronte nord da Largo Pietro Gozzano



Vista del fronte est da via Daste



Particolare dell'angolo sud ovest da via Pirlone



Dettaglio del giardino posto a est



Dettaglio del giardino posto a est e degli edifici che vi si affacciano



Dettaglio della scuola



Vista di Largo Gozzano e del fronte principale di Villa Scassi



Vista dei condomini su P.zza Tre Ponti



Vista interna del mercato comunale posto a sud con accesso da Piazza Tre Ponti

SWOT ANALYSIS

Punti di forza

presenza urbana
qualità architettonica degli interni
accessibilità carrabile
presenza di pertinenze esterne

Punti di debolezza

stato manutentivo
dimensioni e layout ambienti
scarsa flessibilità

S W
O T

polarità di servizi pubblici (scuole)
localizzazione centrale

Opportunità

contesto problematico
alti costi di manutenzione
edificio tutelato

Rischi

1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

- ▲ Vocazione alta
- ▶ Vocazione media
- ▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▶	▶	▼	▶	▼
Terziario/Uffici	▶	▶	▶	▶	▶
Retail (commerciale)	▼	▶	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▶	▶	▶	▼	▼
Uso alternativo	▶	▲	▲	▶	▶

92

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

- Uso alternativo (come istituto scolastico, spazio temporaneo per associazioni ed eventi)

1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione, riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Manutenzione straordinaria
Grado di intervento	Elevato

2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Vorremmo portare all'attenzione del Cliente che è stata ipotizzata la modalità di affidamento della locazione in quanto si ritiene che il bene in esame, per tipologia, location e condizioni di mercato, sia illiquido.

Modalità di affidamento	Locazione
Tempistiche di commercializzaz.	Lungo periodo
Potenziali interlocutori	Special Stakeholders (es. associazioni, start-up e co-working, ecc.)

I potenziali interlocutori, disponibili ad insediarsi e a riconoscere un canone potrebbero ricadere nella categoria delle associazioni o delle start-up.

Si assume che la proprietà si adoperi per interventi di manutenzione/ristrutturazione al fine di rendere gli spazi fruibili per la locazione (attraverso, ad esempio, l'accesso a fondi di finanziamento pubblici a fondo perduto).



*Largo degli Alpini, 7
42121 Reggio Emilia*

Tel 0522.451657

*caire@caire.it
caire.it*



*Via Agnello, 8
20121 Milano
Tel 02 8586861*

*Via Bissolati, 20
00187 Roma
Tel 06 4200671*

jll.it